angers loire métropole
communauté d'agglomération

APPROBATION INITIALE
20/07/1979

Plan d'Occupation des Sols

Secteur de TRÉLAZÉ

3 - Règlement

Direction du Développement des Territoires

Atelier Aménagement

Vu pour être annexé à l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération "Angers Loire Métropole" en date du 25 février 2010.

ANGERS LOIRE METROPOLE communauté d'agglomération

Pour le Président,
le Vice-Président délégué

Jean-Luc Rotureau

Reçu par le représentant de l'Etat le :

19 MAI 2010

Pour copie conforme

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement est divisé en 4 titres :

TITRE I Dispositions générales 3

TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines 9

TITRE III Dispositions applicables aux zones naturelles.....73

TITRE IV Annexe au règlement.....110

Avant de consulter le présent règlement, il est indispensable que vous vous référiez aux documents graphiques afin de déterminer dans quelle zone est située l'opération que vous envisagez.

Pour utiliser ce règlement, la démarche à suivre est la suivante :

- lecture du Titre I applicable à toutes les zones,
- lecture du chapitre énonçant les règles applicables à la zone dans laquelle est situé votre terrain,
- lecture des annexes.

Ne pas oublier de consulter également le plan des servitudes d'utilité publique, ainsi que le chapitre consacré aux servitudes dans le rapport de présentation.

Mise à jour n°12 par arrêté du 25.02.2010

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Mise à jour par arrêté n° 96-54 du 12.02.96

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique au territoire de la commune de Trélazé tel qu'il est délimité au plan annexé.

Toutefois, il ne s'applique pas à l'intérieur de :

Modification n° I.32 approuvée le 18.09.2000

	Création	Réalisation	Modification
ZAC de l'Aubinière	14.12.94	11.07.95	

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1 à R111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles **R111-2, R111-3, R111-4, R111-5, R111-6, R111-7, R111-13, R111-15, R111-21** qui restent applicables :

Article R. 111-2

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-3

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit. »

Article R. 111-4

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-5

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Article R. 111-6

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

Article R. 111-7

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance. »

Article R. 111-13

« Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics. »

Article R. 111-15

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-21

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

II- **Protection du patrimoine** : Article L1 du code du patrimoine « Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique. »

Les articles du livre V du code du patrimoine précisent les visas concernant le patrimoine archéologique. L'article L510-1 indique que « constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel ». Les modalités d'application des procédures administratives et financières en matière

d'archéologie préventive sont précisées par le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 (disponible sur le site www.legifrance.gouv.fr).

Les articles du livre VI précisent les visas concernant les édifices inscrits ou classés, les ZPPAUP et les secteurs sauvegardés. Ces protections figurent également au titre des servitudes d'utilité publique.

III- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " 1AU" ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

IV- Les installations et travaux divers définis à l'article R. 442-2 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, lorsque l'occupation ou l'utilisation du sol doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ces installations et travaux divers concernent :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 du code de l'urbanisme, ces articles régissant le stationnement des caravanes et l'aménagement de terrains de camping ;

- les garages collectifs de caravanes ;

- les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m^2, et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.

V- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés de même que pour les éléments de paysage repérés (haies par exemple) figurant au plan.

VI- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 Le territoire couvert par le P.O.S. est divisé en zones urbaines et naturelles.

3.1.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont :

- La zone UA, repérée au plan par l'indice UA,
- La zone UB, repérée au plan par l'indice UB qui comprend le secteur UBa,
- La zone UC, repérée au plan par l'indice UC,
- la zone UY, repérée au plan par l'indice UY.

3.1.2 Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont :

- La zone 1NA réservée à l'urbanisation future, qui comprend le secteur 1NAy destiné aux activités.
  Cette zone et ce secteur sont repérés au plan par les indices correspondants,
- La zone 2NA réservée à l'urbanisation future à moyen ou long terme, qui comprend le secteur 2NAy destiné aux activités.
  Cette zone et ce secteur sont repérés au plan par les indices correspondants,
- La zone NC, réservée aux activités agricoles, repérée au plan par l'indice NC,
- La zone NCy, réservée aux activités ardoisières, repérée au plan par l'indice NCy,
- La zone ND, protégée en raison de la qualité des sites, repérée au plan par l'indice ND, qui comprend le secteur NDa où des équipements peuvent être implantés.

3.2 Les documents graphiques comportent également l'indication des terrains classés par le P.O.S. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et, s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements de zones. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

3.3 Les documents graphiques comportent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ; ils sont repérés au plan par des croisillons inclinés et énumérés à l'annexe "emplacements réservés".

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures (visées à l'article L.123.1. du Code de l'Urbanisme) font l'objet d'un avis motivé du Maire.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme au règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité avec le règlement, ou qui sont sans effet sensible à son égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines couvrent non seulement les territoires déjà urbanisés, mais aussi les territoires équipés, ou qui le seront à court terme. La date de réalisation effective des équipements commande la réponse aux demandes de permis de construire.

AVIS IMPORTANT

Les zones inondables "A" et "B" de la Loire et de la Maine recouvrent certaines parties des présentes zones urbaines. Les servitudes découlant de la réglementation propre à ces zones inondables (décret n° 58.1084 du 6 novembre 1958 et décret du 24 février 1964) s'imposent et limitent le cas échéant les droits de construire et d'occuper le sol, visés ci-après.

Comme les règles découlant de toutes les servitudes non créées par le P.O.S., celles visées ci-dessus figurent dans les documents relatifs aux SERVITUDES inclus dans le présent dossier.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE UA

La zone UA correspond à la partie centrale de la Pyramide et du Bourg. Outre l'habitat, le commerce et les activités y sont admis et même encouragés, dans la mesure de leur compatibilité avec le caractère de la zone. Les constructions y sont normalement édifiées en ordre continu.

ARTICLE UA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

UA 1.1 Sont admis :

Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'activités, d'équipements, de bureaux, de stationnement ainsi que les lotissements et groupes d'habitations.

UA 1.2 Sont autorisées sous conditions :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier,

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

2. L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,

b) que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

3. Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.

UA 1.3 Les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis ou autorisés sous conditions, devront tenir compte de l'existence de périmètres de risques d'effondrement ou de tassement des sols reportés aux plans de zonage, et explicités en annexe du règlement.

ARTICLE UA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (dépôt de ferrailles, déchets, vieux véhicules, caravaning, chenils, etc.).

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

UA 3.1 Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée et un accès (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil) ouverts à la circulation automobile, et de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

UA 3.2 Dispositions particulières

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des terrains, de sorte que ceux-ci ne présentent qu'un seul accès automobile à la voie.

Les accès aux voies classées "autoroute" et "voie express" sont interdits sauf pour les stations-service et installations directement liées à la circulation automobile (poste de police ou de secours).

UA 3.3 Voies nouvelles

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage d'au moins 5 mètres entre alignements. Une largeur supérieure, proportionnée à leur fonction, peut être exigée.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 DESSERTE EN EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire du District de l'agglomération angevine.

UA 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être desservie par une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

UA 4.2 Assainissement

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, le raccordement à l'égout d'eaux-vannes est obligatoire lorsque le terrain est desservi au sens de l'article L 33 du Code de la Santé Publique.

Dans le cas contraire :

- hors lotissement, les constructions nouvelles doivent être assainies par un dispositif individuel provisoire agréé par les services d'hygiène,
- en lotissement, un réseau d'assainissement de type séparatif doit être réalisé par le promoteur et raccordé, soit à l'ouvrage public le plus voisin, soit à une station d'épuration privée.

Les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

UA 4.3 Eaux pluviales

1. Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UA 6.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

UA 6.2 Implantations autres

Toutefois, lorsque l'environnement le justifie, notamment si un terrain est bordé par plusieurs voies ou présente une largeur sur une voie notablement supérieure à celle du voisinage ou si les constructions sur les terrains contigus ne sont pas implantées à l'alignement, une implantation autre peut être admise ou imposée. Il est alors exigé que le constructeur assure un raccordement architectural satisfaisant avec les constructions existantes. Il peut aussi être imposé que le front de rue soit clôturé par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres ou par une disposition analogue assurant la continuité visuelle des façades.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UA 7.1 Marge d'isolement

1. Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

2. Toutefois, si l'environnement le justifie, cette marge peut être réduite à 2 mètres pour des constructions de faible importance telles que garages, appentis, remises, serres, dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

3. Si l'environnement le permet, il peut être autorisé qu'une construction déjà implantée soit agrandie dans la marge d'isolement.

UA 7.2 Dispositions générales

UA 7.2.1 En bordure de voie

Sur une profondeur égale au maximum à 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives aboutissant à l'alignement.

Toutefois, lorsque l'environnement le justifie, notamment dans le cas où sur les parcelles voisines aucun bâtiment ne borde la limite séparative ou si la parcelle présente une largeur sur voie notablement supérieure à celle du voisinage, les constructions peuvent ne pas être édifiées sur ces limites.

Il peut être imposé que le bâtiment à édifier ne présente pas sur la limite séparative une différence d'épaisseur de plus de 1 mètre avec le bâtiment voisin ; toutefois, cette limitation ne s'applique pas aux constructions de moins de 4 mètres de hauteur.

UA 7.2.2 En arrière

Au-delà de la profondeur visée au paragraphe précédent, les constructions ne peuvent être édifiées en limites séparatives que :

1. Lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 4 mètres, avec pour les pignons le dépassement autorisé en UA.10.5.

2. Au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative à la condition de ne pas excéder leurs dimensions.

UA 7.3 Obligation de recul

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter atteinte, soit à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux faisant partie d'une construction en bon état, soit à l'aspect des voies.

UA 7.4 Adaptations mineures

Des adaptations mineures aux dispositions du paragraphe UA 7.1 peuvent être accordées en application de l'article 4 du Titre I pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à la condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

UA 7.5 Opérations groupées

Dans le cas d'opérations groupées, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

UA 8.1 Marge d'isolement

1. Les constructions doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres,

Modification n° I.41 approuvée le 09.02.2004

2. Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite jusqu'à deux mètres à la condition que puissent être satisfaites par ailleurs les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

UA 8.2 Adaptations mineures

Des adaptations mineures aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées en application de l'article 4 du titre I pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à la condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

UA 9.1 L'emprise au sol des constructions est obtenue par les formules ci-dessous :

$T < 200\ m^2 \qquad C = T$

$T > 200\ m^2 \qquad C = 120 + 2T/5$

où C est la surface constructible au sol exprimée en m^2 et T est la surface du terrain exprimée en m^2.

UA 9.2 Toutefois, pour les locaux affectés aux activités, aux commerces et aux équipements, et dont la hauteur est au plus égale à 4 mètres, l'emprise au sol est obtenue par les formules ci-dessous :

$T < 600\ m^2 \qquad C = T$

$T > 600\ m^2 \qquad C = 300 + T/2$

Dans les cas d'un programme mixte, l'emprise des bâtiments dont la hauteur dépasse 4 mètres reste celle résultant de l'application du paragraphe UA 9.1 ci-dessus, et l'emprise totale ne peut excéder celle résultant de l'application du présent paragraphe.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UA 10.1 Hauteur maximale

1. Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur absolue ou "plafond de zone" (H) fixée à : 13 mètres,

2. Ni comporter de façades dont la hauteur maximum (h) excèderait : 10 mètres,

3. Dans la hauteur (h') comprise entre (H) et (h) définies ci-dessus, peuvent être édifiés :

- les toits à croupe ou avec murs pignons,
- certaines superstructures telles que étage partiel, pergola, sortie d'escalier d'accès à la terrasse. La hauteur de ces superstructures est limitée à 3 mètres au-dessus de la hauteur maximum (h) des façades. En outre, leur projection horizontale ne peut excéder le 1/3 de l'emprise au sol de la construction.

UA 10.2 Hauteur en bordure de voie

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne peut excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée de deux mètres.

$H < L + 2$ mètres

Toutefois, il peut être imposé que cette hauteur soit ou réduite ou augmentée, afin de ne pas créer de décalage supérieur en principe à deux mètres par rapport aux constructions contiguës.

Lorsque l'emprise publique au droit d'un terrain est élargie par une voie adjacente ou un espace libre public (place, jardin...), la largeur à prendre en compte pour la détermination du prospect est limitée à celle définie par l'alignement de la voie dont dépend la propriété concernée.

Le retour sur une voie adjacente de la hauteur obtenue en bordure d'une voie plus large est applicable à la parcelle d'angle sur une distance de 20 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large ou de la limite de construction qui s'y substitue.

UA 10.3 Hauteur par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de 15 mètres

Modification n° I.30 approuvée le 15.05.2000

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, ne peut excéder la moitié de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée de 4 mètres.

$$H < L/2 + 4$$

UA 10.4 Hauteur des constructions en vis-à-vis sur une même propriété au-delà de la bande de 15 mètres

Modification n° I.30 approuvée le 15.05.2000

La hauteur des constructions ne peut excéder le prospect au droit des constructions situées en vis à vis augmenté de 4 mètres.

$$H < L + 4$$

UA 10.5 Dépassement

Les limites résultant de l'application des paragraphes ci-dessus, peuvent cependant être dépassées de 1 mètre au maximum compté verticalement, par certains éléments de dimensions réduites tels que lucarnes, souches de conduits, garde-corps, acrotères, etc.

De même les pignons, lorsqu'une croupe serait incompatible avec les règles de l'art, peuvent dépasser les limites fixées aux paragraphes UA 10.2, UA 10.3, UA 10.4.

Les installations techniques de grand élancement telles que pylônes, antennes, etc. ainsi que les constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général (monuments, églises, équipements socioculturels...) peuvent également dépasser ces limites.

Dans le cas d'un bâtiment excédant la hauteur autorisée, son extension à cette hauteur est limitée à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment à la date de publication du P.O.S.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

UA 11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

UA 11.2 Echelle architecturale - Expression des façades

1. Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant,

2. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local,

3. Lorsque le mur de soubassement est visible sur plus de 0,80 mètre de hauteur dans certaines sections, il doit être construit dans les mêmes matériaux ou revêtu du même parement que le ou les niveaux supérieurs,

4. Les balcons peuvent être interdits ou leur importance réduite si leur présence, leur disposition ou leur dessin, contrastant avec les façades voisines, est de nature à porter atteinte à l'harmonie de la voie.

UA 11.3 Parties supérieures des constructions - Toitures - Terrasses

Lorsque l'environnement le justifie, notamment si la construction doit s'insérer dans un ensemble couvert de toits, il peut être imposé qu'elle soit couverte par un toit en ardoise.

Dans ce cas, la forme générale et les proportions de celui-ci, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Sont donc notamment interdits :

- Le faux brisis obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur la façade de la construction,
- Les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées,
- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. En particulier la largeur cumulée des lucarnes établies dans un même versant ne peut excéder 40 % de la longueur de ce versant. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.

Peuvent également être interdits :

- Les pentes des versants principaux inférieures à 37° ou supérieures à 45° (exception faite des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance),
- Les têtes de chevrons apparentes en égout et les têtes de pannes apparentes en pignon,
- Les lucarnes retroussées et les lucarnes rampantes,
- Les lucarnes établies à moins d'un mètre d'une rive de pignon, d'un arêtier ou d'une noue,
- Leur raccordement de couverture distant de moins de 1,00 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture,
- Leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales,
- Leur couverture qui ne serait pas de même matériau que la toiture.

Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructible permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

UA 11.4 Matériaux, couleurs

1. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant,

2. Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur,

3. Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits). Il peut être imposé qu'elle soit conforme au nuancier de Maine-et-Loire,

4. Les ardoises artificielles doivent être teintées bleu schiste dans la masse.

UA 11.5 Installations techniques

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant, doivent être placées de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique.

UA 11.6 Clôtures

1. Dans les ensembles de constructions et les nouveaux lotissements, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone ou au règlement du lotissement,

2. Les plaques d'amiante-ciment ou béton moulé sont interdites.

UA 11.7 Immeubles existants

1. La démolition de tout ou partie d'un immeuble dont la conservation présente un intérêt, peut être interdite,

2. Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier les modénatures ainsi que les balcons et volets doivent être maintenus,

3. Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.

UA 11.8 Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe UA 11.3 ne s'appliquent pas aux projets ayant fait l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et dont l'insertion dans l'environnement peut s'avérer particulièrement heureuse, ni aux projets portant sur l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction ancienne.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

UA 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, il est exigé pour toute création ou changement d'affectation :

1. Pour les locaux à usage de logement :

a) logements collectifs :

1 place par logement pour les types 1 et 1 bis,

1,25 place par logement pour les types 2 et 3,

1,5 place par logement pour les types 4 et au-delà.

b) logements individuels :

2 places par logement.

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.

2. Pour les commerces et bureaux :

1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

3. Pour les locaux à usage d'enseignement :

- primaires ou maternelles : 1 place par classe,
- secondaires : 2 places par classe,
- enseignement supérieur et formation des adultes : 1 place pour 80 m² de SHON.

4. Pour les autres locaux (activités, équipements autres que l'enseignement) :

1 place pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

UA 12.2 Dispositions particulières

1. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit financer dans un autre endroit, agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,

2. En cas de construction, reconstruction partielle ou extension, si un immeuble existant est conservé, le nombre total de places doit prendre en compte les besoins de cet immeuble. Toutefois, le nombre de places exigé pour ce bâtiment est plafonné au nombre de places disponibles auparavant sur le terrain, si l'affectation de ce bâtiment ne change pas,

3. Dans le cas prévu à l'article L 332.1, 3° alinéa du Code de l'Urbanisme, et dans les mêmes conditions, il n'est exigé que le nombre de places disponibles avant le sinistre.

ARTICLE UA 13 ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

UA 13.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

UA 13.2 Espaces libres - plantations

Les espaces restant libres de toute construction doivent être aménagés avec plantations arbustives et arbres de haut jet, à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 200 m² de la superficie de ces espaces.

ARTICLE UA 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE UB

La zone UB est une zone d'extension récente, à forte densité. Outre l'habitat, le commerce et les activités, y sont admis et même encouragés, dans la mesure de leur compatibilité avec le caractère de la zone. Elle comprend un **sous-secteur UBa** correspondant principalement à l'habitat collectif du quartier des Plaines.

ARTICLE UB 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

UB 1.1 Sont admis :

Les constructions à usage d'habitation, les commerces, de services, d'activités, d'équipements, de bureaux, de stationnement ainsi que les lotissements et groupes d'habitations.

UB 1.2 Sont autorisées sous conditions :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier,

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

2. L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,

b) que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

3. Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.

UB 1.3 Les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis ou autorisés sous conditions, devront tenir compte de l'existence de périmètres de risques d'effondrement ou de tassement des sols reportés aux plans de zonage, et explicités en annexe du règlement.

ARTICLE UB 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (dépôt de ferrailles, déchets, vieux véhicules, caravaning, chenils, etc.).

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

UB 3.1 Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée et un accès (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil) ouverts à la circulation automobile, et de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

UB 3.2 Dispositions particulières

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des terrains, de sorte que ceux-ci ne présentent qu'un seul accès automobile à la voie.

Les accès aux voies classées "autoroute" et "voie express" sont interdits sauf pour les stations-service et installations directement liées à la circulation automobile (poste de police ou de secours).

UB 3.3 Voies nouvelles

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage d'au moins 5 mètres entre alignements. Une largeur supérieure, proportionnée à leur fonction, peut être exigée.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 DESSERTE EN EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire du District de l'agglomération angevine.

UB 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être desservie par une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

UB 4.2 Assainissement

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, le raccordement à l'égout d'eaux-vannes est obligatoire lorsque le terrain est desservi au sens de l'article L 33 du Code de la Santé Publique.

Dans le cas contraire :

- hors lotissement, les constructions nouvelles doivent être assainies par un dispositif individuel provisoire agréé par les services d'hygiène,
- en lotissement, un réseau d'assainissement de type séparatif doit être réalisé par le promoteur et raccordé, soit à l'ouvrage public le plus voisin, soit à une station d'épuration privée.

Les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

UB 4.3 Eaux pluviales

1. Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UB 6.1 Dispositions générales

Aucun bâtiment ne peut être édifié en deçà de la limite de recul figurant au plan ou en l'absence de celle-ci, à moins de 5 mètres de l'alignement.

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état, son implantation peut être effectuée à l'alignement ou dans la marge de recul de 5m, afin qu'un raccordement satisfaisant soit assuré avec les constructions existantes.

Dans le sous-secteur UBa, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

UB 6.2 Exceptionnellement

Dans le cas des constructions édifiées sur un îlot complet ou sur une partie importante d'îlot couvrant au moins 10 000 m², les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition architecturale.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UB 7.1 Marge d'isolement

1. Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

2. Toutefois, si l'environnement le justifie, cette marge peut être réduite à 2 mètres pour des constructions de faible importance telles que garages, appentis, remises, serres, dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

3. Si l'environnement le permet, il peut être autorisé qu'une construction déjà implantée soit agrandie dans la marge d'isolement.

UB 7.2 Implantation sur la limite séparative

Les constructions ne peuvent être édifiées en limites séparatives que :

1. Lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 3 mètres, avec pour les pignons le dépassement autorisé en UB 10.5,

2. Au droit des bâtiments voisins et des murs en bon état, implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leur dimension,

3. En outre, dans le cas visé en UB 6.2, il peut être imposé que la construction soit édifiée en limite séparative.

UB 7.3 Obligation de recul

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter atteinte, soit à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux faisant partie d'une construction en bon état, soit à l'aspect des voies.

UB 7.4 Adaptations mineures

Des adaptations mineures aux dispositions du paragraphe UB 7.1 peuvent être accordées en application de l'article 4 du Titre I pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à la condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

UB 7.5 Opérations groupées

Dans le cas d'opérations groupées, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

UB 8.1 Marge d'isolement

1. Les constructions doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres,

Modification n° I.41 approuvée le 09.02.2004

2. Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite jusqu'à deux mètres à la condition que puissent être satisfaites par ailleurs les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

UB 8.2 Adaptations mineures

Des adaptations mineures aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées en application de l'article 4 du titre I pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à la condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

UB 9.1 L'emprise au sol des constructions est obtenue par les formules ci-dessous :

$T < 200\ m^2$ $\quad C = T$

$T > 200\ m^2$ $\quad C = 120 + 2T/5$

où C est la surface constructible au sol exprimée en m² et T est la surface du terrain exprimée en m².

Dans le sous-secteur UBa, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

UB 9.2 Toutefois, pour les locaux affectés aux activités, aux commerces et aux équipements, et dont la hauteur est au plus égale à 4 mètres, l'emprise au sol est obtenue par les formules ci-dessous :

$T < 600\ m^2$ $\quad C = T$

$T > 600\ m^2$ $\quad C = 300 + T/2$

Dans le sous-secteur UBa, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans les cas d'un programme mixte, l'emprise des bâtiments dont la hauteur dépasse 4 mètres reste celle résultant de l'application du paragraphe UB 9.1 ci-dessus, et l'emprise totale ne peut excéder celle résultant de l'application du présent paragraphe.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UB 10.1 Hauteur maximale

1. Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur absolue ou "plafond de zone" (H) fixée à :

   zone UB : 15 mètres - sous secteur UBa : non réglementé,

2. Ni comporter de façades dont la hauteur maximum (h) excèderait :

   zone UB : 12 mètres - sous secteur UBa : non réglementé,

3. Dans la hauteur (h') comprise entre (H) et (h) définies ci-dessus, peuvent être édifiés :

- les toits à croupe ou avec murs pignons,
- certaines superstructures telles que étage partiel, pergola, sortie d'escalier d'accès à la terrasse. La hauteur de ces superstructures est limitée à 3 mètres au-dessus de la hauteur maximum (h) des façades. En outre, leur projection horizontale ne peut excéder le 1/3 de l'emprise au sol de la construction.

UB 10.2 Hauteur en bordure de voie

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne peut excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée de deux mètres.

$H < L + 2$ mètres

Toutefois, il peut être imposé que cette hauteur soit ou réduite ou augmentée, afin de ne pas créer de décalage supérieur en principe à deux mètres par rapport aux constructions contiguïtés.

Lorsque l'emprise publique au droit d'un terrain est élargie par une voie adjacente ou un espace libre public (place, jardin...), la largeur à prendre en compte pour la

détermination du prospect est limitée à celle définie par l'alignement de la voie dont dépend la propriété concernée.

Le retour sur une voie adjacente de la hauteur obtenue en bordure d'une voie plus large est applicable à la parcelle d'angle sur une distance de 20 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large ou de la limite de construction qui s'y substitue.

Pour le sous-secteur UBa, cet article n'est pas réglementé.

UB 10.3 Hauteur par rapport aux limites séparatives

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, ne peut excéder la moitié de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée de 4 mètres.

$$H < L/2 + 4$$

Pour le sous-secteur UBa, cet article n'est pas réglementé.

UB 10.4 Hauteur des constructions en vis à vis sur une même propriété

La hauteur des constructions ne peut excéder le prospect au droit des constructions situées en vis à vis augmenté de 4 mètres.

$$H < L + 4$$

Pour le sous-secteur UBa, cet article n'est pas réglementé.

UB 10.5 Dépassement

Les limites résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent cependant être dépassées de 1 mètre au maximum compté verticalement, par certains éléments de dimensions réduites tels que lucarnes, souches de conduits, garde-corps, acrotères, etc.

De même les pignons, lorsqu'une croupe serait incompatible avec les règles de l'art, peuvent dépasser les limites fixées aux paragraphes UB 10.2, UB 10.3, UB 10.4.

Les installations techniques de grand élancement telles que pylônes, antennes, etc. ainsi que les constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général (monuments, églises, équipements socioculturels...) peuvent également dépasser ces limites.

Dans le cas d'un bâtiment excédant la hauteur autorisée, son extension à cette hauteur est limitée à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment à la date de publication du P.O.S.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

UB 11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

UB 11.2 Echelle architecturale - Expression des façades

1. Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant,

2. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local,

3. Lorsque le mur de soubassement est visible sur plus de 0,80 mètre de hauteur dans certaines sections, il doit être construit dans les mêmes matériaux ou revêtu du même parement que le ou les niveaux supérieurs,

4. Les balcons peuvent être interdits ou leur importance réduite si leur présence, leur disposition ou leur dessin, contrastant avec les façades voisines, est de nature à porter atteinte à l'harmonie de la voie.

UB 11.3 Parties supérieures des constructions - Toitures - Terrasses

Lorsque l'environnement le justifie, notamment si la construction doit s'insérer dans un ensemble couvert de toits, il peut être imposé qu'elle soit couverte par un toit en ardoise.

Dans ce cas, la forme générale et les proportions de celui-ci, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Sont donc notamment interdits :

- Le faux brisis obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur la façade de la construction,
- Les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées,
- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. En particulier la largeur cumulée des lucarnes établies dans un même versant ne peut excéder 40 % de la longueur de ce versant. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.

Peuvent également être interdits :

- Les pentes des versants principaux inférieures à 37° ou supérieures à 45° (exception faite des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance),
- Les têtes de chevrons apparentes en égout et les têtes de pannes apparentes en pignon,
- Les lucarnes retroussées et les lucarnes rampantes,
- Les lucarnes établies à moins d'un mètre d'une rive de pignon, d'un arêtier ou d'une noue,
- Leur raccordement de couverture distant de moins de 1,00 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture,
- Leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales,
- Leur couverture qui ne serait pas de même matériau que la toiture.

Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructible permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

UB 11.4 Matériaux, couleurs

1. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant,

2. Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur,

3. Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits). Il peut être imposé qu'elle soit conforme au nuancier de Maine-et-Loire,

4. Les ardoises artificielles doivent être teintées bleu schiste dans la masse.

UB 11.5 Installations techniques

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant, doivent être placées de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique.

UB 11.6 Clôtures

1. Dans les ensembles de constructions et les nouveaux lotissements, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone ou au règlement du lotissement,

2. Les plaques d'amiante-ciment ou béton moulé sont interdites.

UB 11.7 Immeubles existants

1. La démolition de tout ou partie d'un immeuble dont la conservation présente un intérêt peut être interdite,

2. Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier les modénatures ainsi que les balcons et volets doivent être maintenus,

3. Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.

UB 11.8 Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe UB 11.3 ne s'appliquent pas aux projets ayant fait l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et dont l'insertion dans l'environnement peut s'avérer particulièrement heureuse, ni aux projets portant sur l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction ancienne.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

UB 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, il est exigé pour toute création ou changement d'affectation :

1. Pour les locaux à usage de logement :

a) logements collectifs :

- 1 place par logement pour les types 1 et 1 bis,
- 1,25 place par logement pour les types 2 et 3,
- 1,5 place par logement pour les types 4 et au-delà,
- En zone UBa : 1 place par logement.

Modification n° I.41 approuvée le 09.02.2004

b) logements individuels :

- 2 places par logement

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.

Modification n° I.41 approuvée le 09.02.2004

En zone UBa : 1 place par logement.

2. Pour les commerces et bureaux :

- 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

3. Pour les locaux à usage d'enseignement :

- primaires ou maternelles : 1 place par classe,
- secondaires : 2 places par classe,
- enseignement supérieur et formation des adultes : 1 place pour 80 m² de SHON.

4. Pour les autres locaux (activités, équipements autres que l'enseignement) :

- 1 place pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

UB 12.2 Dispositions particulières

1. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit financer dans un autre endroit, agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,

2. En cas de construction, reconstruction partielle ou extension si un immeuble existant est conservé, le nombre total de places doit prendre en compte les besoins de cet immeuble. Toutefois, le nombre de places exigé pour ce bâtiment est plafonné au nombre de places disponibles auparavant sur le terrain, si l'affectation de ce bâtiment ne change pas,

3. Dans le cas prévu à l'article L 332.1, 3° alinéa du Code de l'Urbanisme, et dans les mêmes conditions, il n'est exigé que le nombre de places disponibles avant le sinistre.

ARTICLE UB 13 ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

UB 13.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

UB 13.2 Espaces libres - plantations

Les espaces restant libres de toute construction doivent être aménagés avec plantations arbustives et arbres de haut jet, à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 200 m² de la superficie de ces espaces.

ARTICLE UB 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

Le COS est fixé à :

zone UB : 0,70 - sous secteur UBa : non réglementé

ARTICLE UB 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine moins dense et de caractère plus résidentiel que la zone UA. Outre l'habitat, le commerce et les activités y sont admis et même encouragés dans la mesure de leur compatibilité avec le caractère de la zone.

Modification n° I.36 approuvée le 10.12.2001

Elle comprend un **secteur UCa** à caractère résidentiel, de commerces et de services plus dense.

ARTICLE UC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

UC 1.1 Sont admis :

Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'activités, d'équipements, de bureaux, de stationnement ainsi que les lotissements et groupes d'habitations.

UC 1.2 Sont autorisées sous conditions :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier,

b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

2. L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,

b) que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

3. Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.

UC 1.3 Les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis ou autorisés sous conditions, devront tenir compte de l'existence de périmètres de risques d'effondrement ou de tassement des sols reportés aux plans de zonage, et explicités en annexe du règlement.

ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (dépôt de ferrailles, déchets, vieux véhicules, caravaning, chenils, etc.).

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

UC 3.1 Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée et un accès (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil) ouverts à la circulation automobile, et de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

UC 3.2 Dispositions particulières

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des terrains, de sorte que ceux-ci ne présentent qu'un seul accès automobile à la voie.

Les accès aux voies classées "autoroute" et "voie express" sont interdits sauf pour les stations-service et installations directement liées à la circulation automobile (poste de police ou de secours).

UC 3.3 Voies nouvelles

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage d'au moins 5 mètres entre alignements. Une largeur supérieure, proportionnée à leur fonction, peut être exigée.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 DESSERTE EN EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire du District de l'agglomération angevine.

UC 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être desservie par une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

UC 4.2 Assainissement

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, le raccordement à l'égout d'eaux-vannes est obligatoire lorsque le terrain est desservi au sens de l'article L 33 du Code de la Santé Publique.

Dans le cas contraire :

- hors lotissement, les constructions nouvelles doivent être assainies par un dispositif individuel provisoire agréé par les services d'hygiène,
- en lotissement, un réseau d'assainissement de type séparatif doit être réalisé par le promoteur et raccordé, soit à l'ouvrage public le plus voisin, soit à une station d'épuration privée.

Les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

UC 4.3 Eaux pluviales

1. Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur,

2. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

UC 6.1 Dispositions générales

Modification n° I.25 approuvée le 10.03.97

Aucun bâtiment ne peut être édifié en deçà de la limite de recul figurant au plan ou, en l'absence de celle-ci, à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état, son implantation peut être effectuée à l'alignement ou dans la marge de recul de 5m, afin qu'un raccordement satisfaisant soit assuré avec les constructions existantes.

UC 6.2 Exceptionnellement

Modification n° I.36 approuvée le 10.12.2001

- Régime applicable à la zone UC, à l'exclusion de la zone UCa :

  Dans le cas des constructions édifiées sur un îlot complet ou sur une partie importante d'îlot couvrant au moins 10 000 m², les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition architecturale.

- Régime particulier pour la zone UCa uniquement :

  En zone UCa et dans le cas d'une opération d'ensemble les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition urbanistique

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UC 7.1 Marge d'isolement

1. Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres,

2. Toutefois, si l'environnement le justifie, cette marge peut être réduite à 2 mètres pour des constructions de faible importance telles que garages, appentis, remises, serres, dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres,

3. Si l'environnement le permet, il peut être autorisé qu'une construction déjà implantée soit agrandie dans la marge d'isolement.

UC 7.2 Implantation sur la limite séparative

Modification n° I.30 approuvée le 15.05.2000

Les constructions ne peuvent être édifiées en limites séparatives que :

1. Lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit, avec pour les pignons le dépassement autorisé en UC 10.5,

Modification n° I.32 approuvée le 18.09.2000

2. Au droit des bâtiments voisins implantés sur la limite séparative, à la condition de respecter l'échelle architecturale des bâtiments environnants,

3. En outre, dans le cas visé en UC 6.2, il peut être imposé que la construction soit édifiée en limite séparative.

UC 7.3 Obligation de recul

Nonobstant les dispositions qui précèdent, l'implantation en limite séparative d'un bâtiment peut être refusée si elle a pour effet de porter atteinte, soit à la salubrité et aux conditions d'habitabilité de locaux faisant partie d'une construction en bon état, soit à l'aspect des voies.

UC 7.4 Adaptations mineures

Des adaptations mineures aux dispositions du paragraphe UC 7.1 peuvent être accordées en application de l'article 4 du Titre I pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à la condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

UC 7.5 Opérations groupées

Dans le cas d'opérations groupées, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération groupée et les parcelles riveraines.

ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

UC 8.1 Marge d'isolement

1. Les constructions doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres,

Modification n° I.41 approuvée le 09.02.2004

2. Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite jusqu'à deux mètres à la condition que puissent être satisfaites par ailleurs les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

UC 8.2 Adaptations mineures

Des adaptations mineures aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées en application de l'article 4 du titre I pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à la condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

UC 9.1 L'emprise au sol des constructions est obtenue par les formules ci-dessous :

$T < 200\ m^2$ $\quad C = T$

$T > 200\ m^2$ $\quad C = 120 + 2T/5$

où C est la surface constructible au sol exprimée en m^2 et T est la surface du terrain exprimée en m^2.

UC 9.2 Toutefois, pour les locaux affectés aux activités, aux commerces et aux équipements, et dont la hauteur est au plus égale à 4 mètres, l'emprise au sol est obtenue par les formules ci-dessous :

$T < 600\ m^2$ $\quad C = T$

$T > 600\ m^2$ $\quad C = 300 + T/2$

Dans les cas d'un programme mixte, l'emprise des bâtiments dont la hauteur dépasse 4 mètres reste celle résultant de l'application du paragraphe UC 9.1 ci-dessus, et l'emprise totale ne peut excéder celle résultant de l'application du présent paragraphe.

Modification n° I.36 approuvée le 10.12.2001

En zone UCa l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UC 10.1 Hauteur maximale

Modification n° I.36 approuvée le 10.12.2001

1. Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur absolue ou "plafond de zone" (H) fixée à : 10 mètres. En zone UCa cette hauteur est portée à 13 m.

2. Ni comporter de façades dont la hauteur maximum (h) excèderait : 7 mètres. En zone UCa cette hauteur est portée à 10 m.

3. Dans la hauteur (h') comprise entre (H) et (h) définies ci-dessus, peuvent être édifiés :

- les toits à croupe ou avec murs pignons,
- certaines superstructures telles que étage partiel, pergola, sortie d'escalier d'accès à la terrasse. La hauteur de ces superstructures est limitée à 3 mètres au-dessus de la hauteur maximum (h) des façades. En outre, leur projection horizontale ne peut excéder le 1/3 de l'emprise au sol de la construction.

UC 10.2 Hauteur en bordure de voie

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne peut excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée de deux mètres.

$H < L + 2$ mètres

Toutefois, il peut être imposé que cette hauteur soit ou réduite, ou augmentée, afin de ne pas créer de décalage supérieur en principe à deux mètres par rapport aux constructions contiguës.

Lorsque l'emprise publique au droit d'un terrain est élargie par une voie adjacente ou un espace libre public (place, jardin...), la largeur à prendre en compte pour la

détermination du prospect est limitée à celle définie par l'alignement de la voie dont dépend la propriété concernée.

Le retour sur une voie adjacente de la hauteur obtenue en bordure d'une voie plus large est applicable à la parcelle d'angle sur une distance de 20 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large, ou de la limite de construction qui s'y substitue.

UC 10.3 Hauteur par rapport aux limites séparatives

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, ne peut excéder la moitié de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée de 4 mètres.

$$H < L/2 + 4$$

UC 10.4 Hauteur des constructions en vis à vis sur une même propriété

La hauteur des constructions ne peut excéder le prospect au droit des constructions situées en vis à vis augmenté de 4 mètres.

$$H < L + 4$$

UC 10.5 Dépassement

Les limites résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent cependant être dépassées de 1 mètre au maximum compté verticalement, par certains éléments de dimensions réduites tels que lucarnes, souches de conduits, garde-corps, acrotères, etc.

De même les pignons, lorsqu'une croupe serait incompatible avec les règles de l'art, peuvent dépasser les limites fixées aux paragraphes UC 10.2, UC 10.3, UC 10.4.

Les installations techniques de grand élancement telles que pylônes, antennes, etc. ainsi que les constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général (monuments, églises, équipements socioculturels...) peuvent également dépasser ces limites.

Dans le cas d'un bâtiment excédant la hauteur autorisée, son extension à cette hauteur est limitée à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment à la date de publication du P.O.S.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

UC 11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

UC 11.2 Echelle architecturale - Expression des façades

1. Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

2. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

3. Lorsque le mur de soubassement est visible sur plus de 0,80 mètre de hauteur dans certaines sections, il doit être construit dans les mêmes matériaux ou revêtu du même parement que le ou les niveaux supérieurs.

4. Les balcons peuvent être interdits ou leur importance réduite si leur présence, leur disposition ou leur dessin, contrastant avec les façades voisines, est de nature à porter atteinte à l'harmonie de la voie.

UC 11.3 Parties supérieures des constructions - Toitures - Terrasses

Lorsque l'environnement le justifie, notamment si la construction doit s'insérer dans un ensemble couvert de toits, il peut être imposé qu'elle soit couverte par un toit en ardoise.

Dans ce cas, la forme générale et les proportions de celui-ci, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Sont donc notamment interdits :

- Le faux brisis obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur la façade de la construction,
- Les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées,
- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. En particulier la largeur cumulée des lucarnes établies dans un même versant ne peut excéder 40 % de la longueur de ce versant. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.

Peuvent également être interdits :

- Les pentes des versants principaux inférieures à 37 ° ou supérieures à 45 ° (exception faite des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance),
- Les têtes de chevrons apparentes en égout et les têtes de pannes apparentes en pignon,
- Les lucarnes retroussées et les lucarnes rampantes,
- Les lucarnes établies à moins d'un mètre d'une rive de pignon, d'un arêtier ou d'une noue,
- Leur raccordement de couverture distant de moins de 1,00 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture,
- Leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales,
- Leur couverture qui ne serait pas de même matériau que la toiture.

Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructible permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

UC 11.4 Matériaux, couleurs

1. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant,

2. Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur,

3. Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits). Il peut être imposé qu'elle soit conforme au nuancier de Maine-et-Loire,

4. Les ardoises artificielles doivent être teintées bleu schiste dans la masse.

UC 11.5 Installations techniques

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant, doivent être placées de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique.

UC 11.6 Clôtures

1. Dans les ensembles de constructions et les nouveaux lotissements, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone ou au règlement du lotissement,

2. Les plaques d'amiante-ciment ou béton moulé sont interdites.

UC 11.7 Immeubles existants

1. La démolition de tout ou partie d'un immeuble dont la conservation présente un intérêt peut être interdite,

2. Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier les modénatures ainsi que les balcons et volets doivent être maintenus,

3. Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.

UC 11.8 Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe UC 11.3 ne s'appliquent pas aux projets ayant fait l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et dont l'insertion dans l'environnement peut s'avérer particulièrement heureuse, ni aux projets portant sur l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction ancienne.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

UC 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, il est exigé pour toute création ou changement d'affectation :

1. Pour les locaux à usage de logement :

a) logements collectifs :

1 place par logement pour les types 1 et 1 bis,

1,25 place par logement pour les types 2 et 3,

1,5 place par logement pour les types 4 et au-delà.

En zone UCa : 1 place par logement.

Modification n° I.36 approuvée le 10.12.2001

b) logements individuels :

Modification n° I.36 approuvée le 10.12.2001

2 places par logement

En zone UCa : 1 place par logement.

Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.

2. Pour les commerces et bureaux :

1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette (SHON).Pour les locaux à usage d'enseignement :

primaires ou maternelles : 1 place par classe,

secondaires : 2 places par classe.

enseignement supérieur et formation des adultes : 1 place pour 80 m² de SHON.

3. Pour les autres locaux (activités, équipements autres que l'enseignement) :

1 place pour 80 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

UC 12.2 Dispositions particulières

1. En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit financer dans un autre endroit, agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,

2. En cas de construction, reconstruction partielle ou extension si un immeuble existant est conservé, le nombre total de places doit prendre en compte les besoins de cet immeuble. Toutefois, le nombre de places exigé pour ce bâtiment est plafonné au nombre de places disponibles auparavant sur le terrain, si l'affectation de ce bâtiment ne change pas,

3. Dans le cas prévu à l'article L 332.1, 3° alinéa du Code de l'Urbanisme, et dans les mêmes conditions, il n'est exigé que le nombre de places disponibles avant le sinistre.

ARTICLE UC 13 ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

UC 13.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

UC 13.2 Espaces libres - plantations

Les espaces restant libres de toute construction doivent être aménagés avec plantations arbustives et arbres de haut jet, à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 200 m² de la superficie de ces espaces.

ARTICLE UC 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

Le COS est fixé à : 0,60.

En zone UCa le COS n'est pas réglementé.

ARTICLE UC 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du COS est autorisé sous réserve du respect des articles UC.1 à UC.13 ci-dessus, lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier au minimum 180 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Le dépassement dans ce cas est possible jusqu'à l'obtention de cette surface de plancher.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue aux articles L 332.1 à L 332.5 du Code de l'Urbanisme.

Mise à Jour
n° 12
arrêté du 25.02.2010

SOUS-CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCb(b)i

Règlement de la zone UCb(b)i applicable au territoire issu de la modification territoriale des Ponts-de-Cé.

ARTICLE UC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

En particulier :

- les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les constructions à usage industriel, sauf pour celles autorisées en UC 2.

ARTICLE UC 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

UC 2.1 Dispositions générales

a) Sont admis :

Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, commercial et artisanal, de bureau et service, de stationnement, les lotissements ou groupes d'habitations, les équipements d'infrastructure.

b) Sont autorisées, sous conditions :

1. les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

2. l'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

3. La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (ensemble de bâtiments ou bâtiments isolés, calvaires, puits, murs de clôture, ...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

4. L'abattage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) ou la modification des compositions paysagères (parcs , perspectives, avenues, ...) repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L. 442-2.

5. Les constructions et installations liées aux activités horticoles existantes dans la zone.

UC 2.2 Dispositions spécifiques aux indices

1. Les secteurs indicés i couvrent des zones inondables. Les matériaux et les techniques de construction devront tenir compte du caractère inondable des lieux. Les possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol sont celles définies au plan de prévention des risques s'il existe ou aux dispositions suivantes dans le cas où le PPRi n'a pas encore été établi.

2 Les secteurs indicés t relèvent de l'assainissement non collectif.

3 Les secteurs indicés (u) sont caractérisés par des actions de renouvellement urbain,

- Seuls les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisés.

ARTICLE UC 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc...).

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposées de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain, de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

ARTICLE UC 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

UC 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

UC 4.2 Eaux usées

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Dans les secteurs repérés par l'indice « t », les constructions nouvelles non raccordées à un réseau d'assainissement collectif ne seront autorisées que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

UC 4.3 Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

UC 4.4 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé, sauf pour les secteurs indicés « t » où la configuration et les dimensions du terrain d'assise des nouvelles constructions devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement satisfaisant.

ARTICLE UC 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Pour le secteur UCb :

UCb 6.1 Dispositions générales

Toute construction nouvelle ne peut être édifiée en deçà de la limite de recul figurant au plan, ou en l'absence de celle-ci, les constructions doivent être édifiées en respectant les règles suivantes :

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées ou à la limite qui s'y substitue.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement elles doivent être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. Pour les autres voies et emprises publiques aucun recul n'est imposé.

UCb 6.2 Dispositions particulières

Si un ensemble de bâtiments en bon état est déjà édifié à moins de 3 mètres de l'alignement, la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci, sous réserve des conditions de sécurité.

Peuvent être admises en deçà de la limite de recul, si l'environnement le permet, des extensions légères et limitées d'un logement existant telle que véranda, jardin d'hiver, à l'exclusion des garages.

Exceptionnellement, dans le cas d'une opération d'ensemble, les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition urbanistique.

L'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics peut exceptionnellement être autorisée dans cette marge.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour le secteur UCb :

UCb 7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un des cas suivants :

- Au droit des bâtiments voisins en bon état implantés sur cette limite à la condition que les constructions soient de hauteurs sensiblement équivalentes,
- ou lorsqu'elles s'insèrent dans un ensemble de bâtiments en bon état,
- ou lorsque leur hauteur sur ces limites n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit.

Toute construction non implantée sur une limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres. Si l'environnement le permet, cette marge peut être réduite jusqu'à au moins 2 mètres.

UCb 7.2 Dispositions particulières

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, à la condition que l'opération définisse des règles propres.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics est libre.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé, à condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UC 9.1 Dispositions générales

L'emprise est définie par la projection au sol de la construction sous-sol compris.

UC 9.2 Dispositions particulières aux indices

Dans les secteurs indicés (b) : l'emprise ne pourra dépasser 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UC 10.1 Dispositions générales

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

La hauteur est fixée par rapport au terrain naturel.

Sauf indication d'une hauteur différente sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est la suivante :

Pour le secteur UCb :

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 10 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage.

UC 10.2 Dispositions particulières

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, forme et couleur en accord avec les constructions voisines existantes (matériaux, pente des toits, éléments de toiture). Les couleurs pourront s'inspirer du nuancier du Maine-et-Loire.

Pour les toitures, les ardoises naturelles peuvent être exigées.

Les constructions et ouvrages (façades, corniches, encadrements, mûrs de clôtures, etc.) en tuffeau et ardoises existants, doivent autant que possible être conservés. S'ils sont restaurés, leur caractère d'origine doit être préservé.

Les formes architecturales d'expression contemporaine y compris pour des projets portant sur l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction ancienne peuvent être admises de même que celles liées à l'obtention de la norme « haute qualité environnementale ».

L'aménagement de vitrine commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, proportions des cheminées, etc.

Dans les quartiers délimités au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles, ou la restauration, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, matériaux des façades et des toitures, etc ... (sauf ci ceux-ci ne sont pas d'aspect satisfaisant). Les formes architecturales d'expression contemporaine devront s'intégrer à l'environnement du quartier.

Clôtures - aménagement des abords

Dans les ensembles de constructions et les nouveaux lotissements, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis.

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2 mètres et devront s'harmoniser avec l'environnement. Pour des raisons de sécurité, une hauteur maximum inférieure pourra être exigée.

Dans les opérations issues de lotissements ou de permis groupés, les clôtures devront respecter l'esprit initial de l'opération.

Les haies existantes doivent être conservées ou replantées.

Sont notamment interdits : les éléments préfabriqués non enduits, les plaques de ciment, les matériaux de récupération...

ARTICLE UC 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

La définition d'une norme de stationnement au présent article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2 .Quelles qu'en soient les modalités d'aménagement, les places de stationnement doivent être affectées aux constructions ou unités fonctionnelles des constructions. Pour toutes les affectations, les normes se réfèrent à la surface hors œuvre nette et au nombre de logements. Lorsqu'un projet de construction comporte plusieurs cellules commerciales, la SHON prise en compte pour le calcul de la norme est le résultat du cumul des SHON de chaque cellule.

UC 12.1 Dispositions générales

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, il est exigé pour toute création ou changement de destination :

1. Pour l'habitat :

- 2 places par logement,

- 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans le cas d'opérations d'habitations de plus de 50 logements, au moins 50% des places de stationnement doivent être aménagées sous forme de parking couvert sous jardin ou sous immeuble.

2. Pour les commerces :

1 place par 80 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette.

3. Pour les bureaux :

1 place par 40 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette.

4. Pour les autres locaux (activités, équipements, enseignement) :

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

5. Pour l'extension des constructions existantes ou la construction d'annexes :

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée d'une construction existante, ou pour la construction d'annexes de faible emprise (abris de jardins, etc...). Pour les extensions substantielles des constructions ou pour la construction d'annexes plus importantes, la règle générale ci-dessus s'applique. Dans tous les cas d'extension, le projet ne peut pas réduire le nombre de places de stationnement liées à la construction qui lui sont préexistantes.

6. Pour les changements de destination :

Lorsqu'il n'y a pas création de SHON nouvelle, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires. Lorsqu'il y a création de logement nouveau, il est exigé une place de stationnement par logement créé.

UC 12.2 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation pour non- réalisation d'aires de stationnement.

UC 12.3 Dispositions particulières pour les deux-roues

Il est exigé pour toute construction nouvelle :

- **Pour l'habitat collectif et les groupements d'habitation:** 1 place minimum par logement ;

- **Pour les commerces et bureaux :** 1 place minimum par 200 m² de Surface Hors Œuvre Nette ;

- **Pour les autres locaux** (activités, équipements, enseignement...) : il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire, avec un minimum de 2 places par équipement.

Les places de deux-roues créées doivent être aisément accessibles.

La surface minimale exigée pour une place de deux-roues est de 1m².

ARTICLE UC 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

UC 13.1 Espaces libres et plantations

Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences locales.

Les espaces restant libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être aménagés avec des plantations arbustives et un ou des arbres à haute tige.

De même, pour les plantations à réaliser figurant au plan de zonage avec une légende spécifique sont recommandées les essences indigènes.

Les clôtures en limite de voies seront obligatoirement doublées d'une haie vive bocagère constituée d'essences variées dont la dominante caduque représentera au moins 50 %.

UC 13.2 Arbres, haies, secteurs paysagers

Les éléments végétaux ou naturels (arbres, haies, secteurs paysagers, ...) identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être préservés. Leur abattage partiel ou total est néanmoins possible mais pourra être subordonné à des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE UY

La zone UY est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industrie, commerce, équipement hôtelier et de restauration) qui sont le complément indispensable des zones d'habitation et qui, compte tenu de leur nature, ne peuvent trouver place au sein de ces dernières.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

ARTICLE UY 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

UY 1.1 Sont admis :

1. Les établissements industriels, artisanaux, les commerces de gros et de détail, les dépôts et entrepôts, et les constructions et installations assimilées (silos, coopératives agricoles, etc.),

2. Les équipements publics d'infrastructure (château d'eau, station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, etc.).

UY 1.2 Sont soumis à conditions spéciales :

1. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des constructions et installations autorisées dans la zone,

2. Les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel), à la condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

UY 1.3 Les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, ou autorisés sous conditions, devront tenir compte de l'existence de périmètres de risques d'effondrement ou de tassement des sols reportés aux plans de zonage, et explicités en annexe du règlement.

ARTICLE UY 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous, excepté ceux mentionnés à l'article UY 1.

ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE

UY 3.1 Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie, publique ou privée, et par un accès (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil), ouverts à la circulation automobile et de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagées et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

UY 3.2 Dispositions particulières

Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante pour ne présenter qu'un seul accès automobile à la voie par hectare.

Les accès aux voies classées "autoroute" ou "voie express" sont interdits, sauf pour les stations-service et les installations directement liées à la circulation automobile (poste de police ou de secours).

UY 3.3 Voies nouvelles

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage d'au moins 8 mètres entre alignements avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Une largeur supérieure, proportionnée à leur fonction, peut être exigée.

Cependant, lorsqu'une bonne sécurité et visibilité peuvent être assurées, que la longueur de la voie n'excède pas 50 mètres et qu'elle dessert des établissements occupant au plus 20 personnes, la largeur de la bande de circulation peut être réduite sans être inférieure à 3,50 mètres, et sans que l'emprise totale puisse être inférieure à 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY 4 DESSERTE EN EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux internes et les branchements raccordés au réseau public doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire du District de l'Agglomération Angevine.

UY 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être desservie par une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes ou, en l'absence de celle-ci, par un dispositif individuel agréé par les services compétents.

UY 4.2 Assainissement

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, le raccordement à l'égout d'eaux-vannes est obligatoire lorsque le terrain est desservi au sens de l'article L 33 du Code de la Santé Publique.

Dans le cas contraire :

- hors lotissement, les constructions nouvelles doivent être assainies par un dispositif individuel provisoire agréé par les services d'hygiène,
- en lotissement, un réseau d'assainissement de type séparatif doit être réalisé par le promoteur et raccordé, soit à l'ouvrage public le plus voisin, soit à une station d'épuration privée.

Les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

UY 4.3 Eaux pluviales

1. Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs.

2. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE UY 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UY 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Modification n °l.27 approuvée le 16.02.1998

Aucun bâtiment ne peut être édifié en deçà de la limite de recul figurant au plan, ou en l'absence de celle-ci, à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état, son implantation doit être telle qu'un raccordement satisfaisant soit assuré avec les constructions existantes.

Peuvent être admises en deçà de la limite de recul, les constructions de faible importance telle que kiosque de gardien, hall d'accueil, poste de livraison EDF... Il ne doit s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voie.

Exceptionnellement, dans le cas d'une opération d'ensemble les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition urbanistique.

ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit réserver par rapport à la limite séparative une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, en application de l'article 4 du titre I, cette distance peut être supprimée sous réserve d'un accord écrit des voisins datant de moins d'un an au jour de dépôt de la demande de permis de construire lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

ARTICLE UY 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

UY 8.1 Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

UY 8.2 Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à 2 mètres, à la condition que puissent être satisfaites, par ailleurs, les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UY 10.1 Hauteur maximale

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur absolue (H) ou plafond de zone fixée à :

20 mètres.

UY 10.2 Hauteur en bordure de voie

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé ne peut excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points :

$H < L$.

Lorsque l'emprise publique au droit d'un terrain est élargie par une voie adjacente ou un espace libre public (place, jardin), la largeur à prendre en compte pour la détermination du prospect est limitée à celle définie par l'alignement de la voie dont dépend la propriété concernée.

UY 10.3 Hauteur par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions édifiées à au moins 5 mètres de la limite séparative, la hauteur ne peut excéder la distance à la limite séparative augmentée de 5 mètres.

pour $L > 5$ m $H < L + 5$ m

UY 10.4 Hauteur des constructions en vis à vis sur une même propriété

La hauteur des constructions ne peut excéder le prospect au droit des constructions situées en vis à vis augmenté de 5 mètres.

$H < L + 5$ m

UY 10.5 Dépassement

Les limites résultant de l'application du paragraphe ci-dessus peuvent cependant être dépassées de 1 mètre au maximum pour les éléments tels que les superstructures de faible volume, les souches de conduits, aéroréfrigérants, etc.

En outre, elles peuvent être dépassées par les installations techniques de grand élancement telles que pylônes, cheminées, portiques ou installations spéciales nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR

UY 11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé, si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

UY 11.2 Echelle architecturale - Expression des façades

1. Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

2. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

3. Lorsque le mur de soubassement est visible sur plus de 0,80 mètre de hauteur dans certaines sections, il doit être construit dans les mêmes matériaux ou revêtu du même parement que le ou les niveaux supérieurs.

UY 11.3 Parties supérieures des constructions - Toitures - Terrasses

Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

Pour les constructions à usage d'habitation, les dispositions applicables sont celles de l'article UC 11.3.

UY 11.4 Matériaux, couleurs

1. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant,

2. Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages, peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur,

3. Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits). Il peut être imposé qu'elles soient conformes au nuancier de Maine-et-Loire,

4. Les ardoises artificielles doivent être teintées bleu schiste dans la masse.

UY 11.5 Clôtures

Les clôtures en bordure des voies doivent faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone, au règlement du lotissement ou à la demande de permis de construire.

En limites séparatives, elles doivent comporter un écran végétal (haie et arbres ou arbustes).

UY 11.6 Adaptations mineures

En cas de plan d'ensemble garantissant une certaine unité ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, des adaptations mineures portant sur les matériaux utilisés peuvent être accordées pour des motifs d'art, de science ou d'industrie. Elles peuvent également être accordées en fonction du caractère de l'industrie.

ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT

UY 12.1 Etablissements commerciaux visés à l'article UY 2.2

Il est exigé une place de stationnement par 40 m² de surface hors œuvre de construction prise en compte dans le calcul du C.O.S.

UY 12.2 Autres établissements

Il est exigé une place de stationnement par 80 m² de surface hors œuvre de construction prise en compte dans le calcul du C.O.S.

UY 12.3 Véhicules utilitaires

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété des dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UY 13 ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

UY 13.1 Sauf conditions spéciales résultant du type d'occupation du sol, les constructeurs doivent réaliser des espaces verts d'une surface minimale au moins égale à 20 % de la surface de la parcelle.

Il doit être planté un arbre de haut jet par 200 m² de terrain non construit.

Les reculs par rapport à l'alignement doivent être traités en espaces verts pour 50 % au moins de leur surface.

UY 13.2 Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m². En outre, lorsque leur surface excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

ARTICLE UY 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UY 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL NEANT.

Néant.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles ou non équipées couvrent les parties du territoire communal qui ne peuvent être urbanisées :

- soit parce qu'elles sont réservées à une urbanisation future : zone NA,
- soit parce qu'elles présentent une richesse économique naturelle : zone NC agricole, NCy ardoisières,
- soit parce qu'elles doivent être protégées en raison de risques (inondations) ou de la qualité des sites : zone ND.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

Modification n° I.28 approuvée le 12.04.99

ZONE NA

Cette zone actuellement non occupée est réservée à l'urbanisation et au développement de la commune.

Elle comprend les secteurs 1NA et 2NA :

- **Le secteur 1NA** peut être urbanisé à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction à dominante d'habitat. **Le secteur 1NAy** est réservé aux activités. L'ensemble de ces opérations doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Il comporte un **sous-secteur 1NAyc** réservé à des constructions plus denses.
- **Le secteur 2NA** devient opérationnel après les procédures concertées (modification de P.O.S. ou Z.A.C.). **Le secteur 2NAy** est réservé aux activités.

ARTICLE NA 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

NA 1.1 Sont admis :

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

2. Dans les zones 1NA, les opérations d'aménagement ou de construction, à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone,

3. Dans les zones 1NAy, les opérations d'aménagement ou de construction, à dominante d'activités, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone,

4. Dans les zones 2NA, après la procédure concertée, les constructions qui seront définies par cette même procédure,

5. Le secteur 2NAy est réservé aux activités.

NA 1.2 Sont soumis à autorisation :

1. L'extension ou la rénovation et le changement d'affectation de bâtiments existants dans la mesure où le projet n'est pas susceptible de compromettre l'évolution de la zone,

2. La reconstruction des bâtiments ayant été détruits par un sinistre,

3. Les affouillements ou exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,

4. Dans les zones 2NA et 2NAy, les installations nécessaires à la poursuite des activités agricoles, à condition que leur utilisation soit temporaire et qu'elles soient facilement démontables.

ARTICLE NA 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles énumérées à l'article NA.1

ARTICLE NA 3 ACCES ET VOIRIE

Tout terrain doit avoir accès à une voie ou à un chemin public ou privé, soit directement , soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les R.N. et les RD sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

ARTICLE NA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les projets de réseaux devront être élaborés pour l'ensemble de la zone concernée en liaison avec les gestionnaires des différents réseaux.

NA 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

NA 4.2 Eaux usées

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Pour les lotissements ou groupes de constructions, les constructions nouvelles sont à assainir par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus proche dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord écrit du futur gestionnaire des réseaux, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

NA 4.3 Eaux pluviales

1. Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs.

2. En cas d'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

3. Tout rejet au réseau public, autre que les eaux de pluie, est soumis à autorisation préalable à solliciter près du gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

ARTICLE NA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Modification n° I.25 approuvée le 10.03.97

Aucun bâtiment ne peut être édifié en deçà de la limite de recul figurant au plan, ou en l'absence de celle-ci, à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état, son implantation doit être telle qu'un raccordement satisfaisant soit assuré avec les constructions existantes.

Peuvent être admises en deçà de la limite de recul, si l'environnement le justifie, des extensions légères et limitées d'un logement existant telles que véranda, jardin d'hiver, à l'exclusion des garages.

Modification n° I.25 approuvée le 10.03.97

Exceptionnellement, dans le cas d'une opération d'ensemble les retraits sur l'alignement peuvent varier en fonction de la composition urbanistique.

ARTICLE NA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NA 7.1 Les constructions ne peuvent être édifiées en limites séparatives que :

1. Lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit,

2. Au droit des bâtiments voisins et des murs en bon état implantés sur cette limite, à condition que les constructions soient de hauteurs sensiblement équivalentes,

3. Lorsqu'elles s'insèrent dans un ensemble de bâtiments en bon état.

Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres. Si l'environnement le permet, cette marge peut être réduite à deux mètres.

NA 7.2 En zone d'activités, toute construction doit réserver par rapport à la limite séparative une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, une implantation sur la limite séparative peut être autorisée sous réserve que la hauteur totale du bâtiment n'excède pas 5 mètres à l'égout du toit et que toutes les dispositions soient prises pour éviter la propagation des incendies.

NA 7.3 Dans le cas d'opérations d'ensemble, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines à condition que l'opération définisse des règles propres.

Modification n° I.25 approuvée le 10.03.97

ARTICLE NA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite à la condition que puissent être satisfaites les exigences de la sécurité.

ARTICLE NA 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie de la parcelle. Pour les zones d'activités, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE NA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale par rapport au terrain naturel, fixée à 13 mètres au faîtage, ni comporter de façade dont la hauteur maximale excéderait 10 mètres à l'égout du toit. Dans les zones d'activités, la hauteur maximale au faîtage est portée à 15 mètres. Dans le sous-secteur 1NAyc la hauteur maximale au faîtage est portée à 20 mètres et la hauteur à l'égoût du toit n'est pas règlementée.

Modification n° I.28 approuvée le 12.04.99

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

ARTICLE NA 11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront s'intégrer au paysage urbain environnant. Les murs, les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont proscrites.

Les principes architecturaux suivants seront respectés : harmonie des volumes, forme et couleur en accord avec les constructions voisines existantes (matériaux, pentes des toits, éléments de toiture). Les couleurs pourront s'inspirer du nuancier du Maine et Loire.

ARTICLE NA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NA 12.1 Dispositions générales

1. Pour les logements : 2 places par logement.

   Toutefois, la réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée lorsque la création de logements ou l'augmentation de leur nombre résulte de travaux améliorant l'état sanitaire de l'immeuble sans création de surface de plancher supplémentaire.

2. Pour les commerces et bureaux : 1 place par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3. Pour les autres locaux (équipements, enseignement...) :

   Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

4. Dans les zones d'activités, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois.

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé sur la propriété privée les surfaces nécessaires au stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service.

NA 12.2 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier et agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

En cas de reconstruction après sinistre, il n'est exigé que le nombre de places disponibles avant celui-ci.

ARTICLE NA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

NA 13.1 Espaces libres et plantations

Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres à haute tige à raison d'au moins un sujet de ceux-ci par fraction de 200 m² de la superficie de ces espaces. Dans les zones d'activités, des écrans boisés seront plantés autour des parkings et sur les limites séparatives.

Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences locales.

NA 13.2 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NA 14 POSSIBLITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ZONES	NATURE DES TRAVAUX	COS
1NA ou 1NAy 2NA ou 2NAy	Ouvrages techniques	Non réglementé
1NA et 1NAy	Toutes réalisations	Non réglementé
2NA et 2NAy	Extension Rénovation Reconstruction	Non réglementé
	Constructions neuves	0

ARTICLE NA 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NC, NCY

ZONE NC ET ZONE NCy

À TRELAZE, on distingue deux types de zones NC :

NC : Zone à forte valeur agronomique, qui couvre la partie nord de la commune, où il est indispensable de garantir la pérennité de l'économie agricole,

NCy : Zone d'exploitation d'ardoise.

ARTICLE NC 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

Dispositions propres à la **ZONE NC** :

NC 1.1 Sont admis :

1. Les exploitations agricoles, constructions et installations classées ou non pour la protection de l'environnement, nécessaires à leur fonctionnement,

2. Les équipements publics d'infrastructure (château d'eau, station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, décharge contrôlée, etc.).

NC 1.2 Sont admis, sous réserve qu'ils ne puissent constituer un préjudice au développement des activités agricoles et porter atteinte à l'environnement :

1. Les constructions à usage d'activités, de commerces ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, directement liées aux exploitations agricoles,

2. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements autorisés, à la condition qu'elles soient implantées sur le même territoire et à moins de 100 mètres de ceux-ci,

3. L'aménagement, la remise en état, la reconstruction totale ou partielle et le changement d'affectation des constructions et installations à usage artisanal, industriel ou commercial existantes à la date de publication du P.O.S., ainsi que leur extension à la condition que celle-ci se réalise dans les limites du terrain occupé à cette date. La surface hors œuvre nette après extension (S) ne peut excéder 1,2 fois celle existante à cette date (s) augmentée de 100 m² :

   $S < 1,2\ s + 100$

4. L'aménagement, la remise en état et le changement d'affectation des constructions à usage agricole ou d'habitation à la date de publication du P.O.S. ainsi que leur extension aux conditions suivantes :

a) l'opération doit avoir pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ; elle ne peut être accordée qu'après avis favorable de la Commission Départementale d'Urbanisme.

b) l'affectation nouvelle doit être l'habitation. Exceptionnellement, une autre affectation peut être admise si elle est compatible avec le caractère de la construction (équipement public ou privé à vocation culturelle, sociale..., profession libérale ou assimilée, etc.).

c) la surface au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m².

d) la surface au sol après extension de la construction (S) ne peut excéder 1,1 fois la surface originelle (s) augmentée de 50 m².

   $S < 1,1\ s + 50.$

5. La reconstruction, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain, de constructions normalement interdites dans la zone, démolies à la suite d'une

acquisition ou expropriation pour cause d'utilité publique. Les possibilités d'extension sont celles définies au 4° ci-dessus.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.

7. L'aménagement de terrains en parcelles à usage de jardins destinés à la location, à la condition que l'aménagement ne s'accompagne d'aucune division de propriété et qu'un cahier des charges agréé par le Maire permette de contrôler la qualité de l'environnement.

8. Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public.

   Les équipements collectifs publics à vocation culturelle, sportive, éducative, sanitaire, sociale, touristique et de loisirs.

9. L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les installations pour les loisirs qui peuvent les accompagner.

NC 1.3 Les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, ou autorisés sous conditions, devront tenir compte de l'existence de périmètres de risques d'effondrement ou de tassement des sols reportés aux plans de zonage, et explicités en annexe du règlement.

Dispositions propres à la ZONE NCy :

NCy 1.1 Sont admis :

1. L'ouverture et de l'exploitation de carrières ainsi que les installations afférentes classées ou non.

2. Les équipements publics d'infrastructure (château d'eau, station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, décharge contrôlée, etc.).

NCy 1.2 Sont soumis à conditions spéciales :

1. Les constructions à usage d'activités, de commerces ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, directement liées aux exploitations d'ardoise.

2. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements autorisés, à la condition qu'elles soient implantées sur le même terrain et à moins de 100 mètres de ceux-ci.

3. L'aménagement, la remise en état, la reconstruction totale ou partielle et le changement d'affectation des constructions et installations à usage artisanal, industriel ou commercial existantes à la date de publication du P.O.S., ainsi que leur extension à la condition que celle-ci se réalise dans les limites du terrain occupé à cette date. La surface hors œuvre nette après extension (S) ne peut excéder 1,2 fois celle existante à cette date (s) augmentée de 100 m² :

   $S < 1{,}2\ s + 100$

4. L'aménagement, la remise en état et le changement d'affectation des constructions à usage d'habitation à la date de publication du P.O.S. ainsi que leur extension aux conditions suivantes :

a) l'opération doit avoir pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ; elle ne peut être accordée qu'après avis favorable de la Commission Départementale d'Urbanisme.

b) l'affectation nouvelle doit être l'habitation. Exceptionnellement, une autre affectation peut être admise si elle est compatible avec le caractère de la construction (équipement public ou privé à vocation culturelle, sociale..., profession libérale ou assimilée, etc.).

c) la surface au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m².

d) la surface hors œuvre nette après extension (S) ne peut excéder 1,1 fois la surface originelle (s) augmentée de 50 m² :

$$S < 1{,}1\ s + 50$$

5. La reconstruction, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain, de constructions normalement interdites dans la zone, démolies à la suite d'une acquisition ou expropriation pour cause d'utilité publique. Les possibilités d'extension sont celles définies au 4° ci-dessus.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone.

7. Les stations-service et installations publiques directement liées à la circulation automobile.

NCy 1.3 Les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, ou autorisés sous conditions, devront tenir compte de l'existence de périmètres de risques d'effondrement ou de tassement des sols reportés aux plans de zonage, et explicités en annexe du règlement.

ARTICLE NC/NCy 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous, excepté ceux mentionnés à l'article NC/NCy 1.

ARTICLE NC/NCy 3 ACCÈS ET VOIRIE

NC/NCy 3.1 Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie, publique ou privée, et par un accès (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil), ouverts à la circulation automobile et de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

NC/NCy 3.2 Dispositions particulières

Les accès directs aux voies classées "à grande circulation" ainsi qu'aux déviations de routes sont interdits, sauf pour les stations-service, les constructions et installations directement liées à la circulation automobile, et les constructions agricoles qui ne seraient pas desservies par une autre voie. Ces accès doivent être aménagés de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route. Ils peuvent être notamment refusés pour "visibilité" insuffisante ; s'ils sont autorisés, des aménagements de voirie tels que piste de décélération et d'accélération, îlots divisionnels ou directionnels peuvent être imposés, ou des réglementations, telles que l'interdiction de tourner à gauche, peuvent être prescrites.

Les accès aux voies classées "autoroute" ou "voie express" sont interdits, sauf pour les stations-service et les installations directement liées à la circulation automobile (poste de police ou de secours).

ARTICLE NC/NCy 4 DESSERTE EN EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire du District de l'Agglomération Angevine.

NC/NCy 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être desservie par une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes ou par un dispositif individuel agréé par les services compétents.

NC/NCy 4.2 Assainissement

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, le raccordement à l'égout d'eaux-vannes est obligatoire lorsque le terrain est desservi au sens de l'article L 33 du Code de la Santé Publique. Dans le cas contraire, les constructions nouvelles doivent être assainies par un dispositif individuel provisoire agréé par les services d'hygiène.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

NC/NCy 4.3 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE NC/NCy 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dispositions propres à la zone NC :

Les terrains destinés à recevoir les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article NC 1.2° doivent avoir les caractéristiques suivantes :

NCy 5.1 Si le terrain est desservi par une conduite publique de distribution d'eau potable, sa superficie doit être au moins égale à 1000 m².

NCy 5.2 Si l'eau potable est captée dans le sous-sol du terrain, sa superficie doit être au moins égale à 5000 m². En outre, si l'élément épurateur des effluents est constitué par un plateau absorbant ou un épandage souterrain, la superficie et la forme du terrain doivent être telles que la marge de 35 mètres entourant cet élément épurateur (visée aux articles 13 et 14 de l'arrêté du 14 juin 1969 relatif aux fosses septiques et appareils ou dispositifs épurateurs de leurs effluents des bâtiments d'habitation) soit entièrement inscrite à l'intérieur dudit terrain.

Dispositions propres à la zone NCy :

Néant.

ARTICLE NC/NCy 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

NC/NCy 6.1 Toute construction nouvelle ne peut être édifiée en deçà de la limite de recul figurant au plan, ou, en l'absence de celle-ci, à moins de :

1. 100 mètres de l'axe des autoroutes et voies express sauf pour les stations-service et installations directement liées à la circulation automobile.

2. 100 mètres des voies classées "à grande circulation" et des déviations de routes, sauf pour les stations-service qui sont autorisées à 15 mètres de l'axe et pour les constructions et installations directement liées à la circulation automobile ainsi que les constructions agricoles qui sont autorisées à 35 mètres de l'axe.

3. 25 mètres de l'axe des chemins départementaux, sauf pour les stations-service et les installations directement liées à la circulation automobile qui sont autorisées à 15 mètres de l'axe.

4. 15 mètres de l'axe des autres voies sans être inférieur à 5 mètres de l'alignement de ces voies.

5. 50 mètres des limites du domaine ferroviaire sauf pour les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole.

NC/NCy 6.2 Ces retraits ne s'appliquent pas aux extensions ou adjonctions à des bâtiments existants situés à l'intérieur de ces limites dans la mesure où les travaux projetés ne portent pas atteinte à la sécurité routière.

De même, ces retraits ne s'appliquent pas à certaines constructions et installations visées en NC 1.1.2°) et NCy 1.1.2°) dans la mesure où leur faible importance ou leur faible emprise n'est pas de nature à porter atteinte à la sécurité de la circulation ou à la qualité de l'environnement.

ARTICLE NC/NCy 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NC/NCy 7.1 Marge d'isolement

Toute construction nouvelle non implantée en limite séparative doit réserver par rapport à celle-ci une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette marge peut être réduite à 2 mètres pour des constructions de faible importance telles que garages, appentis, remises, serres, dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

NC/NCy 7.2 Implantation sur la limite séparative

Une construction ne peut être implantée sur la limite séparative que :

1. Lorsque la hauteur sur cette limite n'excède pas 3 mètres, avec pour les pignons, le dépassement autorisé en NC/NCy 10.5. Toutefois, sur une profondeur égale au maximum à 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées en limite séparative à la hauteur autorisée en NC/NCy 10.1.

   Dans ce cas, il peut être imposé que le bâtiment à édifier, s'il excède 4 mètres de hauteur, ne présente pas sur la limite séparative une différence d'épaisseur de plus de 1 mètre avec le bâtiment voisin.

2. Au droit des bâtiments voisins et en bon état implantés sur la limite séparative à la condition de ne pas excéder leur dimension.

NC/NCy 7.3 Adaptations mineures

Des adaptations mineures aux dispositions du paragraphe NC 7.1 peuvent être accordées, en application de l'article 4 du titre I, pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

ARTICLE NC/NCy 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres l'une de l'autre.

Modification n° I.41 approuvée le 09.02.2004

2. Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite jusqu'à 2 mètres sans être inférieure au tiers de la plus grande dimension (hauteur, longueur) des façades en vis à vis et à la condition que puissent être satisfaites, par ailleurs, les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

ARTICLE NC/NCy 9 EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE NC/NCy 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NC/NCy 10.1 Toute construction nouvelle :

1. ne peut dépasser la hauteur absolue (H) ou plafond de zone fixé à :

   zone NC : 10 m

   zone NCy : 15 m

2. ni comporter de façade dont la hauteur (h) excèderait :

   zone NC : 7 m

   zone NCy : 12 m

NC/NCy 10.2 Hauteur en bordure de voie :

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé ne peut excéder les 2/3 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points :

$H < 2/3\ L.$

NC/NCy 10.3 Hauteur par rapport aux limites séparatives

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative ne peut excéder les 2/3 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée de 3 mètres.

$H < 2/3\ L + 3\ m.$

NC/NCy 10.4 Hauteur par rapport aux constructions édifiées sur la même propriété

La hauteur des constructions ne peut excéder le prospect au droit des constructions situées en vis à vis augmenté de 4 mètres.

$H < L + 4\ m$

NC/NCy 10.5 Dépassement

Les limites résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être dépassées par les éléments de construction tels que lucarnes, cheminées, ventilations.

En outre, ces limites ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement telles que châteaux d'eau, pylônes, silos...

ARTICLE NC/NCy 11 ASPECT EXTERIEUR

NC/NCy 11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé, si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

NC/NCy 11.2 Echelle architecturale - Expression des façades

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conforme au caractère de l'environnement local.

Lorsque le mur de soubassement est visible sur plus de 0,80 mètre de hauteur dans certaines sections, il doit être construit dans les mêmes matériaux ou revêtu du même parement que le ou les niveaux supérieurs.

Les balcons peuvent être interdits ou leur importance réduite si leur présence, leur disposition ou leur dessin, contrastant avec les façades voisines, est de nature à porter atteinte à l'harmonie de la voie.

NC/NCy 11.3 Parties supérieures des constructions - Toitures – Terrasses

Lorsque l'environnement le justifie, notamment si la construction doit s'insérer dans un ensemble couvert de toits, il peut être imposé qu'elle soit couverte par un toit en ardoise.

Dans ce cas, la forme générale et les proportions de celui-ci, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Sont donc notamment interdits :

- Le faux brisis obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur la façade de la construction,
- Les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées,
- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. En particulier la largeur cumulée des lucarnes établies dans un même versant ne peut excéder 40 % de la longueur de ce versant. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.

Peuvent également être interdits :

- Les pentes des versants principaux inférieures à 37° ou supérieures à 45° (exception faite des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance),
- Les têtes de chevrons apparentes en égout et les têtes de pannes apparentes en pignon,
- Les lucarnes retroussées et les lucarnes rampantes,

- Les lucarnes établies à moins d'un mètre d'une rive de pignon, d'un arêtier ou d'une noue,
- Leur raccordement de couverture distant de moins de 0,50 mètre du faîtage de la toiture,
- Leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales,
- Leur couverture qui ne serait pas de même matériau que la toiture.

Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, il peut être imposé qu'un acrotère, ou une autre disposition constructive, permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

NC/NCy 11.4 Matériaux, couleurs

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Aucune teinte dominante ne peut être plus claire que le sable de la région. Il peut être imposé qu'elle soit conforme au nuancier de Maine et Loire.

Les ardoises artificielles doivent être teintées bleu schiste dans la masse.

NC/NCy 11.5 Installations techniques

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

NC/NCy 11.6 Clôtures

Les plaques d'amiante-ciment ou de béton moulé sont interdites.

Il peut être imposé que les haies existantes soient conservées. En leur absence, la clôture devra être une haie vive composée d'essences locales.

Dans les ensembles de constructions et les nouveaux lotissements, le type de clôture devra faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone ou au règlement du lotissement.

NC/NCy 11.7 Immeubles existants

La démolition de tout ou partie d'un immeuble dont la conservation présente un intérêt peut être interdite.

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien, en particulier les modénatures ainsi que les balcons et volets doivent être maintenus.

Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.

NC/NCy 11.8 Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe NC/NCy 11.3 ne s'appliquent pas aux projets ayant fait l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et dont l'insertion dans l'environnement peut s'avérer particulièrement heureuse, ni aux projets portant sur l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction ancienne.

ARTICLE NC/NCy 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NC/NCy 13 ESPACES BOISES CLASSES-ESPACES LIBRES-PLANTATIONS

NC/NCy 13.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

NC/NCy 13.2 Obligation de planter

Les plantations existantes en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques, doivent être maintenues.

En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager d'arbres de haut jet, en accord avec la végétation de la zone afin d'en conserver ou améliorer le caractère de "coupure verte".

ARTICLE NC/NCy 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE NC/NCy 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

ZONE ND

La zone ND, couvre les parties de la commune où la qualité des sites exige une protection particulière.

Dans cette zone, on peut admettre, sous certaines conditions, la réalisation d'équipements ayant un rapport direct avec les loisirs et le tourisme et permettant au public de bénéficier des qualités de l'environnement.

En particulier, dans le **secteur NDa**, sont autorisés des établissements à vocation culturelle, éducative, sanitaire et sociale.

Dans le **secteur NDb**, sont autorisés les équipements de loisirs.

ARTICLE ND 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES

ND 1.1 Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec le site et de leur intégration au paysage, et après avis des services départementaux des Ministères chargés de l'Agriculture, de la Culture et de l'Environnement :

1. Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, directement liées aux activités agricoles locales,

2. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements autorisés ou existants, à la condition qu'elles soient implantées sur le même terrain et à moins de 100 mètres de ceux-ci,

3. L'aménagement, la remise en état, la reconstruction totale ou partielle et le changement d'affectation des constructions et installations à usage artisanal, industriel ou commercial existantes, ainsi que leur extension à la condition que celle-ci se réalise dans les limites du terrain occupé à la date de publication du P.O.S. La surface hors œuvre nette après extension (S) ne peut excéder 1,2 fois celle existante à cette date (s) augmentée de 100 m² :

   $S < 1{,}2\ s + 100$,

4. L'aménagement, la remise en état et le changement d'affectation des constructions à usage agricole ou d'habitation à la date de publication du P.O.S. aux conditions suivantes :

a) l'opération doit avoir pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ; elle ne peut être autorisée qu'après avis favorable de la Commission Départementale d'Urbanisme,

b) l'affectation nouvelle doit être l'habitation. Exceptionnellement, une autre affectation peut être admise si elle est compatible avec le caractère de la construction (équipement public ou privé à vocation culturelle, sociale..., profession libérale ou assimilée, etc.),

c) la surface au sol avant extension de la construction ne peut être inférieure à 40 m²,

d) la surface hors œuvre brute après extension de la construction (S) ne peut excéder 1,1 fois la surface originelle (s) augmentée de 50 m² :

   $S < 1{,}1\ s + 50$,

5. La reconstruction, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain, des constructions normalement interdites dans la zone, démolies à la suite d'une acquisition ou expropriation pour cause d'utilité publique. Les possibilités d'extension sont celles définies au 4° ci-dessus,

6. Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone,

7. L'aménagement de terrains en parcelles à usage de jardins destinés à la location, à la condition que l'aménagement ne s'accompagne d'aucune division de propriété et qu'un cahier des charges agréé par le Maire permette de contrôler la qualité de l'environnement,

8. Les stations-service et installations publiques directement liées à la circulation automobile,

   Les constructions ou installations à usage de commerce ou de bureau liées à la circulation automobile (stations-service, postes de police ou de secours, motel, restaurant, dégustation, etc.),

   Les appareils de distribution de carburant destinés au doublement d'une station-service établie en zone urbaine,

9. Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,

10. Les équipements publics d'infrastructure (château d'eau, station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution d'électricité, station d'épuration, décharge contrôlée, etc.),

11. L'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les installations pour les loisirs qui peuvent les accompagner,

12. Dans le secteur NDa, les établissements et constructions à vocation culturelle, éducative, sanitaire et sociale,

13. Dans le secteur NDb, les équipements collectifs à vocation culturelle, sportive, éducative, de loisirs, sanitaire, sociale, touristique, les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

ND 1.2 Les types d'occupation ou d'utilisation des sols admis, ou autorisés sous conditions, devront tenir compte de l'existence de périmètres de risques d'effondrement ou de tassement des sols reportés aux plans de zonage, et explicités en annexe du règlement.

ARTICLE ND 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous, excepté ceux mentionnés à l'article ND 1.

ARTICLE ND 3 ACCES ET VOIRIE

ND 3.1 Dispositions générales

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie, publique ou privée, et par un accès (éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil), ouverts à la circulation automobile et de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie.

ND 3.2 Dispositions particulières

Les accès directs aux voies classées "à grande circulation" ainsi qu'aux déviations de routes sont interdits, sauf pour les stations-service, les constructions et installations directement liées à la circulation automobile, et les constructions agricoles qui ne seraient pas desservies par une autre voie. Ces accès doivent être aménagés de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route. Ils peuvent être notamment refusés pour "visibilité" insuffisante ; s'ils sont autorisés, des aménagements de voirie tels que piste de décélération et d'accélération, îlots divisionnels ou directionnels peuvent être imposés, ou des réglementations, telles que l'interdiction de tourner à gauche, peuvent être prescrites.

Les accès aux voies classées "autoroute" ou "voie express" sont interdits, sauf pour les stations-service et les installations directement liées à la circulation automobile (poste de police ou de secours).

ARTICLE ND 4 DESSERTE EN EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Les réseaux internes et les branchements doivent être réalisés conformément aux normes en usage sur le territoire du District de l'agglomération angevine.

ND 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être desservie par une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes ou par un dispositif individuel agréé par les services compétents.

ND 4.2 Assainissement

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, le raccordement à l'égout d'eaux-vannes est obligatoire lorsque le terrain est desservi au sens de l'article L 33 du Code de la Santé Publique. Dans le cas contraire, les constructions nouvelles doivent être assainies par un dispositif individuel provisoire agréé par les services d'hygiène.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

ND 4.3 Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

ARTICLE ND 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains destinés à recevoir les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article ND 1, 1° doivent avoir les caractéristiques suivantes :

ND 5.1 Si le terrain est desservi par une conduite publique de distribution d'eau potable, sa superficie doit être au moins égale à 1000 m².

ND 5.2 Si l'eau potable est captée dans le sous-sol du terrain, sa superficie doit être au moins égale à 5000 m². En outre, si l'élément épurateur des effluents est constitué par un plateau absorbant ou un épandage souterrain, la superficie et la forme du terrain doivent être telles que la marge de 35 mètres entourant cet élément épurateur (visée aux articles 13 et 14 de l'arrêté du 14 juin 1969 relatif aux fosses septiques et appareils ou dispositifs épurateurs de leurs effluents des bâtiments d'habitation) soit entièrement inscrite à l'intérieur dudit terrain.

ARTICLE ND 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ND 6.1 Toute construction nouvelle ne peut être édifiée en deçà de la limite de recul figurant au plan, ou, en l'absence de celle-ci, à moins de :

1. 100 mètres de l'axe des autoroutes et voies express sauf pour les stations-service et installations directement liées à la circulation automobile.

2. 100 mètres des voies classées "à grande circulation" et des déviations de routes, sauf pour les stations-service qui sont autorisées à 15 mètres de l'axe et pour les constructions et installations directement liées à la circulation automobile ainsi que les constructions agricoles qui sont autorisées à 35 mètres de l'axe.

3. 25 mètres de l'axe des chemins départementaux, sauf pour les stations-service et les installations directement liées à la circulation automobile qui sont autorisées à 15 mètres de l'axe.

4. 15 mètres de l'axe des autres voies sans être inférieur à 5 mètres de l'alignement de ces voies.

5. 50 mètres des limites du domaine ferroviaire sauf pour les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole.

ND 6.2 Ces retraits ne s'appliquent pas aux extensions ou adjonctions à des bâtiments existants situés à l'intérieur de ces limites dans la mesure où les travaux projetés ne portent pas atteinte à la sécurité routière.

De même, ces retraits ne s'appliquent pas à certaines constructions et installations visées en ND 1.1, 10° dans la mesure où leur faible importance ou leur faible emprise n'est pas de nature à porter atteinte à la sécurité de la circulation ou à la qualité de l'environnement.

ARTICLE ND 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ND 7.1 Marge d'isolement

Toute construction nouvelle non implantée en limite séparative doit réserver par rapport à celle-ci une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, si l'environnement le justifie, cette marge peut être réduite à 2 mètres pour des constructions de faible importance telles que garages, appentis, remises, serres, dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres.

ND 7.2 Implantation sur la limite séparative

Une construction ne peut être implantée sur la limite séparative que :

1. Lorsque la hauteur sur cette limite n'excède pas 3 mètres, avec pour les pignons, le dépassement autorisé en ND 10.5. Toutefois, sur une profondeur égale au maximum à 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées en limite séparative à la hauteur autorisée en ND 10.1.

Dans ce cas, il peut être imposé que le bâtiment à édifier, s'il excède 4 mètres de hauteur, ne présente pas sur la limite séparative une différence d'épaisseur de plus de 1 mètre avec le bâtiment voisin.

2. Au droit des bâtiments voisins et en bon état implantés sur la limite séparative à la condition de ne pas excéder leur dimension.

ND 7.3 Adaptations mineures

Des adaptations mineures aux dispositions du paragraphe ND 7.1 peuvent être accordées, en application de l'article 4 du titre I, pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

ARTICLE ND 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres l'une de l'autre.

Modification n° I.41 approuvée le 09.02.2004

2. Toutefois, si l'environnement le justifie, cette distance peut être réduite jusqu'à 2 mètres sans être inférieure au tiers de la plus grande dimension (hauteur, longueur) des façades en vis à vis et à la condition que puissent être satisfaites, par ailleurs, les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

ARTICLE ND 9 EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE ND 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ND 10.1 Toute construction nouvelle :

1. Ne peut dépasser la hauteur absolue (H) ou plafond de zone fixé à : 10 m.

2. Ni comporter de façade dont la hauteur (h) excèderait : 7 m.

ND 10.2 Hauteur en bordure de voie :

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé ne peut excéder les 2/3 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points :

$$H < 2/3\ L.$$

ND 10.3 Hauteur par rapport aux limites séparatives

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative ne peut excéder les 2/3 de la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée de 3 mètres.

$$H < 2/3\ L + 3\ m.$$

ND 10.4 Hauteur par rapport aux constructions édifiées sur la même propriété

La hauteur des constructions ne peut excéder le prospect au droit des constructions situées en vis à vis augmenté de 4 mètres.

$H < L + 4\,m$

ND 10.5 Dépassement

Les limites résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être dépassées par les éléments de construction tels que lucarnes, cheminées, ventilations.

En outre, ces limites ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement telles que châteaux d'eau, pylônes, silos...

ARTICLE ND 11 ASPECT EXTERIEUR

ND 11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé, si la construction par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ND 11.2 Echelle architecturale - Expression des façades

Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conforme au caractère de l'environnement local.

Lorsque le mur de soubassement est visible sur plus de 0,80 mètre de hauteur dans certaines sections, il doit être construit dans les mêmes matériaux ou revêtu du même parement que le ou les niveaux supérieurs.

Les balcons peuvent être interdits ou leur importance réduite si leur présence, leur disposition ou leur dessin, contrastant avec les façades voisines, est de nature à porter atteinte à l'harmonie de la voie.

ND 11.3 Parties supérieures des constructions - Toitures - Terrasses

Lorsque l'environnement le justifie, notamment si la construction doit s'insérer dans un ensemble couvert de toits, il peut être imposé qu'elle soit couverte par un toit en ardoise.

Dans ce cas, la forme générale et les proportions de celui-ci, les pentes et le nombre des versants doivent être en harmonie avec les toits environnants et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Sont donc notamment interdits :

- Le faux brisis obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur la façade de la construction.
- Les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées,
- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. En particulier la largeur cumulée des lucarnes établies dans un même versant ne peut excéder 40 % de la longueur de ce versant. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.

Peuvent également être interdits :

- Les pentes des versants principaux inférieures à 37 ° ou supérieures à 45 ° (exception faite des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance),
- Les têtes de chevrons apparentes en égout et les têtes de pannes apparentes en pignon,
- Les lucarnes retroussées et les lucarnes rampantes,
- Les lucarnes établies à moins d'un mètre d'une rive de pignon, d'un arêtier ou d'une noue,
- Leur raccordement de couverture distant de moins de 0,50 mètre du faîtage de la toiture,
- Leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales,
- Leur couverture qui ne serait pas de même matériau que la toiture.

Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, il peut être imposé qu'un acrotère, ou une autre disposition constructive, permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

ND 11.4 Matériaux, couleurs

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Certains enduits (tyrolien, ciment peint), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Aucune teinte dominante ne peut être plus claire que le sable de la région. Il peut être imposé qu'elle soit conforme au nuancier de Maine et Loire.

Les ardoises artificielles doivent être teintées bleu schiste dans la masse.

ND 11.5 Installations techniques

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées de façon à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

ND 11.6 Clôtures

Les plaques d'amiante-ciment ou de béton moulé sont interdites.

Il peut être imposé que les haies existantes soient conservées. En leur absence, la clôture devra être une haie vive composée d'essences locales.

Dans les ensembles de constructions et les nouveaux lotissements, le type de clôture devra faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone ou au règlement du lotissement.

ND 11.7 Immeubles existants

La démolition de tout ou partie d'un immeuble dont la conservation présente un intérêt peut être interdite.

Les modifications de façade et de couverture (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier les modénatures ainsi que les balcons et volets doivent être maintenus.

Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles anciens.

ND 11.8 Dispositions particulières

Les dispositions du paragraphe ND 11.3 ne s'appliquent pas aux projets ayant fait l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et dont l'insertion dans l'environnement peut s'avérer particulièrement heureuse, ni aux projets portant sur l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction ancienne.

ARTICLE ND 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE ND 13 ESPACES BOISES CLASSES-ESPACES LIBRES-PLANTATIONS

ND 13.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

ND 13.2 Obligation de planter

Les plantations existantes en bon état, notamment les haies bordant les voies publiques, doivent être maintenues.

En cas de nécessité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences identiques.

Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager d'arbres de haut jet, en accord avec la végétation de la zone afin d'en conserver ou améliorer le caractère de "coupure verte".

ARTICLE ND 14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE ND 15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE IV ANNEXE AU REGLEMENT

PRISE EN COMPTE DE L'ÉTUDE SUR LA STABILITÉ DES SOLS

Niveau	Nature des risques	Incidences sur l'occupation du sol	Mesures à prendre par le pétitionnaire
1	Risques d'effondrement brutal et inopiné	- Inconstructibilité totale : les zones de niveau 1 et les puits doivent être classés en zones protégées (ND ou NCy). - Fréquentation du public interdite.	
2	Risques d'affaissement et de tassement différentiel progressif	Les constructions devront être évitées, sauf les constructions industrielles modulables et rustiques (entrepôts, hangars).	Tout projet devra faire l'objet d'une étude géotechnique sérieuse. La conception des bâtiments devra pouvoir s'accommoder des tassements différentiels.
3	Risques de tassement sous charge	Zone potentiellement constructible	Tout projet devra faire l'objet d'une étude géotechnique sérieuse qui définira l'importance des tassements à attendre et proposera des solutions pour les éviter ou du moins en limiter les effets aux ouvrages (réalisation de pieux, etc.,).
4	A priori pas de risque	Zone potentiellement constructible	Nécessité de procéder à des reconnaissances géologiques habituelles de surface pour la construction de routes ou de bâtiments.